



COLLECTIO
IVRIDICA
VNIVERSITATIS
DEBRECENIENSIS
VIII.



A lejegyzés

A rendszerváltozást követően a jogalkotás egyik fő feladatának tekintette, a tulajdonhoz való jog alkotmányos védelméből eredően, a tulajdonjog közérdekű korlátozásával kapcsolatos szabályozás alkotmányos keretek között történő rendezését. A Legfelsőbb Bíróság számos eseti döntése, több kiemelkedő jelentőségű alkotmánybíróági határozat, tudományos értekezések sora foglalkozott azon biztosítékokkal, amelyek alapján a korábbi szabályozáshoz képest mára a kisajátításnak, mint a tulajdonjognak a maga teljességében való elvonását eredményező szerzősmódnak kialakult egy, a klasszikus polgári jogi normáknak megfelelő szabályrendszere.

Ezzel együtt létezett egy, a kisajátításhoz képest sokkal kevesebb figyelmet eredményező, szintén a tulajdonjog közjogi korlátozását eredményező jogintézmény, amely szabályozásának logikája, rendszere sokáig teljesen eltért az egyébként hasonló elvi alapokon nyugvó kisajátításétól, ez a jogintézmény az úgynevezett lejegyzés volt.

Mind a kisajátítás, mind a lejegyzés intézménye ismert volt a magyar polgári jogban már azt megelőzően, hogy az Alkotmányt átfogóan módosító 1989. évi XXXI. törvény beiktatta az általános rendelkezések közé,¹ hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

A XIX. századi jogalkotás az európai jogfejlődésnek megfelelően szabályozta a kisajátítás főbb követelményeit. Mint ahogy arra tanulmányában Ruszoly József² rámutatott, a polgári jellegű kisajátítás hazai bevezetése,³ alkalmazásának kiteljesítése⁴ és kodifikálása⁵ az európai fejlődéssel együtt történt.

A kisajátítás intézményét a Ptk. (1959. évi IV. törvény) kezdetektől fogva tartalmazta, de a szabályainak lényeges átalakítását eredményező 1991. évi XX. törvény hatályba lépéséig annak törvényi garanciáit lényegében nem határozta

¹ 1989. évi XXXI. törvény 13.§ (2) bekezdés.

² RUSZOLY József, *Kisajátítási törvények Magyarországon*, Jogtudományi Közlöny (1996/4), 153-161.

³ 1836. évi XXV. törvénycikk az ország kereskedelmi útvonalainak kiépítéséről és 1836. évi XXVI. törvénycikk a Lánchíd fölépítéséről.

⁴ 1868. évi LV. törvénycikk: az első kisajátítási törvény.

⁵ 18881. évi XLI. törvénycikk: a második kisajátítási törvény.

meg. A kisajátítás fogalmi elemeibe beleértette a közérdekű, külön jogszabályban meghatározott célokat, és kimondta, hogy a kisajátított dologért értékének megfelelő kártalanítás jár – de nem határozta meg a kártalanítás elveit, sőt csak az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet hatályba lépését követően tette lehetővé a kártalanítás összege vonatkozásában a bírósághoz fordulást.

Ehhez képest az 1991. július 23. napján hatályba lépett 1991. évi XX. törvény ebből a szempontból a Ptk.-t az Alkotmány általános rendelkezéseivel összhangban módosította, ettől kezdődően a Ptk. szövege szerint ingatlant közérdekből, törvényben megállapított esetekben, módon és célokra lehet kisajátítani. A kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár.⁶

Ugyanez a törvény módosította a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendeletet is, a módosítást követően a jogalkotás teljes egészében igazodni kívánt az Alkotmányból levezethetően ahhoz, hogy csak a törvényben meghatározott esetekben, a tulajdonjog korlátozásának kivételes módja legyen a kisajátítás azzal együtt, hogy a tulajdonos érdekeit a legmesszebbmenőkig figyelembe kell venni, mindezt az azonnali teljesítés és feltétlen kártalanítás szempontjai alapján. A kisajátítási eljárásnak egyszerre kellett gyorsnak, hatékonnak, ugyanakkor a tulajdonos érdekeit védőnek lennie. A jogalkotó a kisajátítási közigazgatási eljárást olyan egyfokú eljárásként szabályozta, ahol mind a kisajátítás elrendelésétől, mind ezzel egyidejűleg a kártalanítás összegéről a megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője dönt, döntésével szemben tehát közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, azonban a határozat bírósági felülvizsgálata kérhető úgy, hogy a kisajátítást kérő kérelmére a bíróság soron kívül jár el. A Pp. XX. fejezetének értelmében a perben a megyei bíróság jár el, amely ítéletével szemben fellebbezésnek nincs helye.⁷ Sajátos és ritka jogi megoldás, hogy az azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás követelményét 1991. július 23. napjától egyszerre mondja ki az Alkotmány, a Ptk. és a kisajátításról szóló törvény (korábban törvényerejű rendelet). A követelmény teljesülésének egyik legnehezebb gyakorlati problémája a kártalanítás azonnalisága volt – tekintettel arra, hogy a kisajátításról szóló határozat gyakorlatilag azonnal elvonja a tulajdonjogot, ebből következően tehát elvileg azonnal esedékessé is válna a kártalanítás. A magyar jogban nem egyedülálló módon ebben az esetben a bírói jogalkalmazás több évvel megelőzte a jogalkotást. 1991. november 7-ig az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 20.§ (1) bekezdés szerint ugyanis a megállapított kártalanítási összeget a kisajátítást kérő a határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül volt köteles kifizetni. Ezen előírás és az azonnaliság alkotmányos követelménye közötti ellentmondásra többen rámutattak, így többek között tanulmányában Lomniczi

⁶ Ptk. 177.§ (1) és (2) bekezdés.

⁷ Pp. 23.§ (1) bekezdés i) pont és 340.§ (1) bekezdés.

Zoltán⁸ is. Ha azonban a kisajátítást kérő a kártalanítási összeg módosítása végett a bírósághoz fordult, e határidőn belül csak a kérelmében nem vitatott összeget kellett kifizetnie. Ezen rendelkezést képezte le a kisajátítással kapcsolatos kártalanítási összeg kifizetéséről szóló 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2.§ (1) bekezdése, amely úgy rendelkezett, hogy a kártalanítási összeg után az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 20.§ (1) bekezdésében meghatározott határidő elteltétől – tehát a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésétől számított 60. naptól – a törvényes mértékű késedelmi kamatot kell fizetni.

Ezt a jogszabályhelyet azonban az 58/1991. (XI. 8.) AB határozat hatályon kívül helyezte azon indokolással, hogy az azonnali kártalanítás követelményével ellentétes a kártalanítási összeg kifizetésének ilyen indokolatlanul hosszú határidejének a megállapítása, bár az alkotmánybírósági határozat indokolása úgy szólt, hogy az azonnali kártalanítás a szabályozás alkotmányos szintjén nem jelenthet alkotmányosan meghatározható pontos teljesítési határidőt vagy határnapot, de feltétlenül megköveteli a kisajátítást kérő birtokba helyezésének és a kisajátított kártalanításának az egyidejűségét.

Az alkotmánybírósági határozatot követően hosszú éveken keresztül az a speciális helyzet állt elő, hogy a 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2.§ (1) bekezdése változatlanul hivatkozott az 1976. évi 24. törvényerejű rendelet 20.§-ára, holott azt az alkotmánybírósági határozat már hatályon kívül helyezte. Megoldatlan volt tehát az a kérdés, hogy a kisajátítást kérőnek melyik időponttól kell késedelmi kamatot fizetnie a megállapított kártalanítási összeg után. A bírói gyakorlat azonban az alkotmánybírósági határozat szelleméből kiindulva úgy foglalt állást, hogy mivel a kisajátítási határozat már önmagában elvonja az ingatlanra vonatkozó tulajdonosi jogokat, ezért annak jogerőre emelkedésétől kezdődően esedékes a kisajátítási kártalanítás megfizetése, tehát ettől az időponttól kezdődően jár a késedelmi kamat. Jogszabályi szinten azonban mindössze 2005. május 21. napjától – egyidejűleg azzal a megszorítással, hogy csak azt követően indult eljárásokban alkalmazandó – a 18/2005. (V. 13.) PM rendeletet módosítása alapján került a 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2.§ (1) és (2) bekezdésébe, hogy a kártalanítási összeg a kisajátítás érdemében hozott határozat jogerőre emelkedésével esedékes, ettől az időponttól jár a kártalanításra jogosultnak a késedelmi kamat is, továbbá, hogy amennyiben a kisajátítani kért ingatlan birtokba adása a kisajátítási határozat jogerőre emelkedése előtt megtörtént, a késedelmi kamat a birtokba adás napjától jár.

Lényegében mára megteremtődtek a kisajátítás azonnali kártalanításra vonatkozó jogszabályi garanciái. Ezzel együtt sokan a jogalkotás feladatai közé sorolják a kisajátítás törvényi garanciának szélesebb körű értelmezését, mint ahogy Kampis György fogalmazott: „*célszerű volna az új Ptk.-ba felvenni olyan*

⁸ LOMNICZI Zoltán, *A kisajátítás dilemmái*, Magyar Jog (1991/11), 673-676.

*általános szabályt, amely szerint a bárki által jogszerűen okozott kárért kártalanítás jár, és pedig a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint.*⁹⁾ Többen pedig egyértelmű iránymutatást várnak a kártalanítás összecszerűsége kérdésében, így Horváth Paula rámutat arra, hogy „A hatályos jog a kisajátítási kártalanítás mértékének megállapításához semmilyen támpontot, eligazítást nem ad, a közigazgatási és a bírói gyakorlat egyaránt kizárólag a precedensekre, a bíróságok jogfejlesztő, jogalakító döntéseire hagyatkozik e téren.”¹⁰⁾

Kissé bonyolultabb azonban a helyzet ebből a szempontból a kisajátítás egy speciális változatának, a jogalkotó által sokáig egészen más szabályozási logikával kezelt lejegyzés törvényi követelményeivel.

Az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény szabályozta a kisajátításhoz sok szempontból hasonló, de a törvény szövegezéséből következően a jogalkotó szerint a tulajdonjog kisebb mértékű korlátozását jelentő, az ingatlan közút céljára történő igénybevétele megalapozó úgynevezett lejegyzés intézményét. A törvény lehetővé tette közút létesítése, bővítése vagy szabályozása céljából, hogy az építésügyi hatóság a teleknek a közút céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül igénybe vegye, és közterületként lejegyezhesse. Ismerte a törvény az úgynevezett *hozzájegyeztetés* intézményét, amely ugyanennek a fordítottja volt. Ebben az esetben a részletes rendezési terv szerint feleslegessé vált közterület a lejegyzéssel érintett területhez volt hozzájegyeztethető. A törvény garanciája annyi volt, hogy az eljárás csak abban esetben volt így lefolytatható, ha a teleknek a közút céljára szükséges részén nem állt épület vagy épületrész, mivel ebben az esetben már kisajátítási eljárást kellett lefolytatni. A kisajátítással ellentétben a lejegyzés esetében sokáig nem járt kártalanítás – amennyiben az igénybe vett rész nem haladta meg a telek területének 1/5-ét, kizárt volt még akkor is az építésügyi hatóságnak a lejegyzést elrendelő határozatával szemben a bírósági felülvizsgálat igénybevétele, amikor azt a jogalkotó a kisajátítás esetében már megengedte.¹¹⁾ Mindössze az 1981. évi 25. törvényerejű rendelet 1982. január 1. napjától módosította úgy a jogintézmény szabályait, hogy lehetővé tette a bírósághoz fordulást,¹²⁾ és csak az 1990. évi XXII. törvény 1990. március 15-től változtatta meg azt a rendelkezést, amely korlátozta a kártalanítás lehetőségét, és ettől kezdődően mondta ki a törvény, hogy a közút céljára történő igénybevétel esetében a kártalanításra a kisajátítási kártalanítás szabályait kell alkalmazni.¹³⁾

⁹⁾ KAMPIS György, *A kisajátítás jogi rendezése és az új Ptk.*, Gazdaság és Jog (2001/4), 18-21.

¹⁰⁾ HORVÁTHI Paula, *Néhány gondolat a kényszeradással (kisajátítás) terve vett új szabályozásához*, Magyar Közigazgatás (2005/2), 121-124.

¹¹⁾ 1964. évi III. törvény 17.§ (1)-(4) bekezdés.

¹²⁾ 1981. évi 25. törvényerejű rendelet 24.§

¹³⁾ 1990. évi XXII. törvény 41-43.§

A törvényt felváltó 1997. évi LXXVIII. törvény szinte változatlan tartalommal vette át a lejegyzés jogintézményének szabályait. Részben közelítette a kisajátítás elveihez, azonban a lényeges különbségeket is megtartotta. Míg a kisajátítás esetében a jogalkotó megelégedett a kártalanítás teljességének a kimondásával, addig a lejegyzés esetében szükségesnek tartotta annak sajátosságai folytán azon előírás megfogalmazását, hogy a kártalanítás összegét a kiszolgáló út megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték-növekedés figyelembevételével kell megállapítani, telekérték-növekedés összegeként pedig legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg. Eredetileg a törvény 27.§ (1) bekezdése úgy szövelt, hogy ha a helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv szerint a település egyes területrészeit érintő kiszolgáló és lakóút létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, az építésügyi hatóság (tehát a jegyző) a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét – kisajátítási eljárás nélkül – a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. A (3) bekezdés értelmében a telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért, *a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint* megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegéről az ... építésügyi hatóság *külön határozatban* dönt.

A jogalkotó arra kívánt figyelemmel lenni, hogy a lejegyzés lehet kétarcú jogintézmény is, egyrészt kétségtelenül elvonja a tulajdon egy részét, ugyanakkor előnyhöz is juttathatja a tulajdonost annyiban, hogy amennyiben az ingatlan mellett közút kerül kiépítésre, amely adott esetben magasabb fokú közművesítettséget is magával hozhat, eredményezheti a visszamaradó ingatlan értékének a növekedését is. A 904/B/2002. AB határozat nem tartotta alkotmányellenesnek a szabályozás ezen megoldását, kifejezetten felhívta arra a figyelmet, hogy a lejegyzés következtében csökkenés és növekedés egyszerre következhet be az ingatlan értékében, az ingatlan tulajdonosát ért tényleges kár mértéke az ingatlanok a lejegyzést megelőző értéke és a lejegyzés, illetőleg az azt követően létesített út és azzal összefüggésben elvégzett közművesítés eredményeként kialakult értéke közötti különbség. Mindez megfelel az Alkotmánynak, a kisajátítással szemben támasztott teljes kártalanítás követelményének. A határozat foglalkozott az indítványozók azon kifogásával is, hogy a kártalanítás összegének a meghatározása során hátrányba kerül az a személy, akinek a telke egy részét közút céljára legyezték, mivel a közút létesítése, a közművesítettség forgalmi értéknövelő tényezőit a kártalanítási összeg meghatározásánál az ő tekintetében figyelembe veszik, miközben a közút előnyeit mások is – akiknek a létesítés esetlegesen nem érintette az ingatlanukat – élvezik. Az Alkotmánybíróság rámutatott arra, hogy a törvény a települési önkormányzat jogalkotó hatáskörébe utalja azt, hogy egyszeri hozzájárulás állapítható meg, amely alapján a telekérték-növekedés elvonásának

arányos megosztása rendelkezhető el a lejegyzéssel érintett ingatlanok és az út létesítés előnyeit élvező lejegyzéssel nem érintett ingatlanok tulajdonosai között.

Miközben céljaik és eszközeik számos hasonlóságot mutattak, érdekes módon az eljárásban több, néhol zavart keltő különbség is mutatkozott a kisajátítás és a lejegyzés között. A kisajátítás olyan egyfokú közigazgatási eljárás volt, ahol a határozatot meghozó közigazgatási szerv egyszerre döntött a kisajátítás elrendeléséről és a kártalanítás összegéről. Mindez elősegítette az azonnali kártalanítás elvének érvényesülését is, hiszen amennyiben elvált volna a két döntés, akkor indokolatlanul hátrányba kerülhetett volna a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa, hiszen adott esetben tulajdonosi jogait már régen nem gyakorolhatta, amikor még esetlegesen mindig vizsgálat tárgyát képezhette a kártalanítás összezszerősége. Értelemszerűen elválhatott azonban a bírósági felülvizsgálat a két kérdéskörben, hiszen nagyon gyakran a tulajdonosok nem a kisajátítás elrendelésének jogosságát, hanem a kártalanítás összezszerőségét vitatták. Önmagában azonban az, hogy a tulajdon elvonása megtörtént, de a perben adott esetben részletes ingatlanforgalmi szakértő vizsgálatát igénylő bizonyítási eljárás folyt, nem jelentette az azonnali kártalanítás követelményének sérelmét, hiszen ezt kívánta kompenzálni, hogy a kisajátítási közigazgatási határozat jogerőre emelkedésével esedékes a kártalanítási összeg kifizetése. Ebből is következett, hogy amennyiben a bíróság indokoltan tartotta a kártalanítási összeg felemelését, akkor a többletkártalanítás tőkeösszege után a késedelmi kamatokat a kisajátítási közigazgatási határozat jogerőre emelkedésétől határozta meg. Számos esetben előfordul, hogy ezt követően esetlegesen éppen pert eredményező jogvitára figyelemmel az eredetileg megállapított kártalanítási összeg – tehát nemcsak a többletkártalanítási összeg – is késedelmesen kerül kifizetésre, és a volt tulajdonos igényli a késedelmi kamatok megfizetését is. Ebben az esetben a Legfelsőbb Bíróság eseti döntése értelmében viszont nem a megyei bíróság, hanem a helyi bíróság rendelkezik hatáskörrel, hiszen ez sem közigazgatási jogkörben okozott kárnak, sem a többletkártalanítás körébe eső kérdésnek nem tekinthető.¹⁴

Ugyanakkor a lejegyzés esetében maga a törvény fogalmazott úgy, hogy a kártalanítás összegéről és a lejegyzés elrendeléséről az építésügyi hatóság külön határozatban dönt. Ebből az is következhetett, hogy már viszonylag régen határozatot hoztak a lejegyzés elrendeléséről, de megegyezés hiányában hosszas vita után csak ezt követően, sok idő múlva született végleges döntés a kártalanítás összegéről, mindez a tulajdonosi jogok jelentős érdeksérelmét okozhatta, hiszen már régen nem tudta gyakorolni tulajdonosi jogait, de ennek ellenértékét részére még nem fizették meg.

¹⁴ Legfelsőbb Bíróság BH 1987.243

A törvény szövegezéséből következően az nem jelentett problémát, hogy a lejegyzés elrendeléséről az építési hatóság, tehát első fokon a települési önkormányzat jegyzője dönt, a jegyző határozatával szemben pedig a fővárosi, megyei közigazgatási hivatalhoz, mint másodfokú építésügyi hatósághoz lehet fordulni. Értelmezési problémát jelentett azonban az, hogy mit jelent az 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§ (3) bekezdésének az a mondatrésze, hogy a kártalanítási kártalanítás szabályai szerint jár a kártalanítás. Minderre jó példa az a bírósági eljárás, amely eredménye lett az 1032/F/1998. AB végzés.

Az alkotmánybírósági eljárás előzménye volt ugyanis, hogy a bíróság úgy foglalt állást, az idézett mondatrész azt jelenti, hogy míg az ingatlan között céljára történő igénybevétele esetén az igénybevétel illetve a lejegyzés elrendelésére a települési önkormányzat jegyzője mint elsőfokú építésügyi hatóság jogosult, azonban a kártalanítási összeg megállapítása a megyei közigazgatási hivatal hatáskörébe tartozik. Ezen értelmezés szerint a lejegyzés elrendelésére vonatkozó eljárás kétfokú közigazgatási eljárás, míg a kártalanítás összegének megállapítására vonatkozó eljárás egyfokú közigazgatási eljárás lenne. A bíróság ebből következően a kártalanítást megállapító közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezte, és új eljárásra utasította a megyei (ebben az esetben a fővárosi) közigazgatási hivatalt. A közigazgatási hivatal azonban nem értett egyet a bíróság indoklásával, és megsemmisítette a jegyző, mint elsőfokú építésügyi hatóság a lejegyzést engedélyező határozatát is azzal, hogy értelmezése szerint a jegyzőnek mint elsőfokú építésügyi hatóságnak kell mindkét döntést meghoznia, de egyidejűleg. Az alkotmánybírósági végzés nem foglalkozott az ellentétes értelmezésekből eredő jogvita megoldásával, hiszen ebben az esetben álláspontja szerint nem keletkezett negatív hatáskörű összeütközés, mivel a közigazgatási szervet a bírósági ítélet rendelkezései és indoklása köti, annak tartalmát a megismételt eljárás és a határozathozatal során köteles figyelembe venni. Azonban a kérdésben a későbbiekben állást foglalt a Legfelsőbb Bíróság, és egy harmadik megoldást fogadott el, tehát nem értett egyet sem azzal az értelmezéssel, mely szerint lejegyzés esetében más-más szerv járna el a lejegyzésről történő döntés illetve a kártalanítás összegéről történő döntés vonatkozásában, de azzal az állásponttal sem értett egyet, amely szerint a két döntésnek egyidejűleg kellene megszületnie. A Legfelsőbb Bíróság szerint az a jogértelmezés a helytálló, amely szerint a közterület céljára történő igénybevétel és lejegyzés esetén a kártalanítás megállapítása az elsőfokú építésügyi hatósággént eljáró települési önkormányzat jegyzőjének hatáskörébe tartozik. A kártalanítás összecsúszásával kapcsolatos elsőfokú határozattal szemben a törvény eltérő rendelkezése hiányában fellebbezésnek van helye, amelyet a megyei (fővárosi) közigazgatási hivatalnak kell elbírálnia. Ezt

követően van mód, a fellebbezési jog kimerítése után, a határozat bírósági felülvizsgálatára.¹⁵

A Legfelsőbb Bíróság elvi döntése alapján és a jogalkotó által használt törvényi szövegből következően, a kisajátítás és a lejegyzés, bár mindkettő az ingatlan tulajdonjogának korlátozását eredményezi, más-más eljárás keretei között folyik. Annyi azonban közös bennük, hogy miután a közigazgatási eljárás jogorvoslati lehetőségeit a fél kimerítette – ilyen jogorvoslatra a kisajátítási eljárásban lényegében nincs lehetőség, azonban a lejegyzésre irányuló eljárásban a jegyző döntésével szemben fellebbezésnek van helye – amennyiben a fél sérelmesnek találja a kártalanítás összegét, kérheti a határozat bírósági felülvizsgálatát.

Ahhoz, hogy ebben az esetben ne sérüljön a kártalanítás azonnaliságának követelménye, az alkalmazott bírói gyakorlat az volt – bár ezt kifejezett törvényi rendelkezés nem támasztotta alá –, hogy a lejegyzés esetében is akkor esedékes a kártalanítási összeg megfizetése, amikor a lejegyzést elrendelő határozat jogerőre emelkedett. Így megtörténhetett az, hogy az építésügyi hatóságnak a lejegyzést elrendelő határozata pl. 2003. február 1. napján emelkedett jogerőre, de a kártalanítás összecszerűségét megállapító határozata csak 2004. május 1. napján, és bár korábban a kártalanítás összege megállapításra nem került, a lejegyzést kérő ekkor is 2003. február 1. napjától volt köteles a tőke után a kifizetés napjáig késedelmi kamatot fizetni. Az ellenkező értelmezés ugyanis ahhoz vezetne, hogy a tulajdonjogot úgy lehet korlátozni, hogy annak ellenértékét nem kell azonnal rendezni.

A két jogintézmény eltéréséből eredő gyakorlati problémái vezettek ahhoz, hogy a 22/2006. (VI. 15.) AB határozat megállapította, hogy a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzésnek, amely a kisajátítás egy sajátos formája, a szabályozása nem felel meg a kisajátítás követelményeinek, így mulasztásos alkotmány sértés valósult meg. A határozat megsemmisítette az 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§ (1) bekezdését és a (3) bekezdés második mondatát, éppen arra hivatkozva, hogy az azonnali és feltétlen teljes kártalanítás követelménye magában foglalja azt is, hogy az önkormányzati kifizetésnek az önkormányzati tulajdonszerzéssel egyidejűleg kell bekövetkeznie. Az Alkotmány szövegéből az következik, hogy nincs olyan indok, mely igazolni képes a teljes kártalanítás kifizetésének a késedelmét, így annak a kisajátítás minden esetében – így a lejegyzés esetében is, hiszen az a kisajátítás egy speciális változata – a tulajdonszerzéssel egyidejűleg kell megtörténnie. Az Alkotmánybíróság álláspontja az volt, hogy a jogalkotónak az Alkotmány 13. § (2) bekezdésében foglalt azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás követelményének teljesítése végett úgy kell szabályoznia a közigazgatási hatósági

¹⁵ Legfelsőbb Bíróság EBH 2001.607

eljárást, hogy a lejegyzést elszenvedő eredeti tulajdonos a részére megállapított teljes kártalanítás összegét legkésőbb a másik fél tulajdonszerzésével, azaz a földhivatali bejegyzéssel egyidejűleg megkapja. Mindezekre tekintettel a törvénynek az a rendelkezése, amelyből kifolyólag elválhat egymástól az önkormányzati tulajdonszerzés és a kártalanítási összeg kifizetésének időpontja, sérti az Alkotmány 13. § (2) bekezdésének a kártalanítás azonnaliságára vonatkozó rendelkezését.

A fenti alkotmánybíróági határozat szövegéből is következik, hogy ezt megelőzően azt a lehetőséget tartotta a testület alkotmányellenesnek, hogy a lejegyzés elrendeléséről és a kártalanítás összegéről szóló döntés két határozatban, időben különváljon, értelmezése szerint nem a kártalanítás összegét megállapító, hanem a lejegyzést elrendelő határozat időpontjától kell, hogy esedékes legyen a kifizetés, mivel azzal történik meg a tulajdon elvonása.

Az alkotmánybíróági határozat a rendelkezéseket 2007. június 30. napjával semmisítette meg. Miután korábban a 35/2005. (IX. 29.) AB határozat szintén mulasztásos alkotmányvétséget állapított meg arra vonatkozóan, hogy az Országgyűlés a kisajátítás szabályait nem hozta összhangba az Alkotmányban megállapított követelményekkel, a szabályozást az Alkotmánnyal összhangba hozni a kisajátítást szabályozó új törvény, a 2007. évi CXIII. törvény volt hivatott. Az új törvény hatályba lépéséig, tehát 2008. január 1. napjáig eltelt fél évig a magyar jogból hiányzott a lejegyzés intézményének alapfogalma.

Akár a kisajátítás, így a lejegyzés esetében is az Alkotmánybíróóság irányozta elő a megfelelő garanciák törvényi szinten megjelenését. Mint ahogy Petrik Ferenc megjegyezte az új kisajátítási törvény előkészítésekor: „*Nehezen érthető, hogy a törvényhozó miért szánja rá magát oly nehezen új kisajátítási törvény alkotására. Hiszen két ízben is csak az Alkotmánybíróóság határozata indította arra, hogy jelentősen módosítsa a hatályos szabályt, illetve most, hogy napirendre tűzte új törvény alkotását.*”¹⁶

A törvény számos ponton módosította az 1997. évi LXXVIII. törvénynek a lejegyzésre vonatkozó előírásait, elsődlegesen annyiban, hogy kifejezetten kimondta, hogy az építésügyi hatóság lejegyzéssel kapcsolatos eljárására a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Míg a korábbi törvényi megoldás általánosságban szólt arról, hogy lejegyzés akkor rendelhető el, ha a szabályozási terv szerint kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, addig a hatályos jogszabály meghatározza azt is, hogy minek az érdekében szükséges a kiszolgáló út létesítése, stb., úgymint a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében. A meghatározás elemévé vált, hogy lejegyzésre csak akkor van lehetőség, ha a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező épít

¹⁶ PETRIK Ferenc, *Az új kisajátítási törvényről*, Magyar Jog (2006/11), 641-649.

mény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételeivel indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna. Fontos módosulás, hogy a jogalkotó kihagyta azt a részt, amely szerint a lejegyzés elrendelésére a kisajátítási eljárás mellőzésével kerülne sor.

Változás következett be a kártalanítás szabályaiban is, annyiban, hogy kimaradt az az előírás, amely szerint a kártalanítás összegéről az építésügyi hatóság külön határozatban dönt. A jogalkotó akarata értelemszerűen arra kellett irányuljon, hogy a lejegyzés elrendelését és a kártalanítási összeg meghatározását is ugyanaz a határozat tartalmazza – a kisajátítással szemben azonban rendszertani értelmezés szerint a határozattal szemben még közigazgatási úton van helye fellebbezésnek. Csökkentek a határidők arra az esetre vonatkozóan, amikor a kiszolgáló út megépítése nem kezdődik meg.

Azonkívül, hogy a lejegyzés intézménye továbbra sem a kisajátításról szóló törvény része, dogmatikailag a kettősségre utal, hogy továbbra is megmaradt a rendelkezés, amely szerint, ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi hatósági engedéllyel rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni – ebből következik, hogy a lejegyzési eljárás nem kisajátítási eljárás. Ugyanakkor hatályon kívül helyezésre került, hogy ha a lejegyzéssel érintett telek visszamaradó része a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére a lejegyzéssel egyidejűleg, az egész telket igénybe kell venni, és ez esetben a telek teljes területéért kártalanítás jár. Kérdéses, hogy szükség volt-e a rendelkezés kiiktatása, még akkor is, ha további alkalmazása az általános szabályokból következik.

A jelenlegi szabályozás, talán indokolatlanul, még mindig nem hozta teljes egészében összhangba a kisajátítás és a lejegyzés jogintézményét, azonban a korábbiakhoz képest már sokkal inkább közelítette egymáshoz. Mára, köszönhetően elsősorban a jogalkalmazásnak, a lejegyzés esetében is egyértelmű, hogy ugyanazok az alkotmányos követelmények határozzák meg.

Összefoglalás

A jogtudomány érdeklődésének mindig is középpontjában állt a kisajátításnak, mint a tulajdonjognak a maga teljességében való elvonását eredményező szerzősmódnak a vizsgálata. Ezzel együtt létezett egy, a kisajátításhoz képest sokkal kevesebb figyelmet eredményező, szintén a tulajdonjog közjogi korlátozását eredményező jogintézmény, amely szabályozásának logikája, rendszere sokáig teljesen eltért az egyébként hasonló elvi alapokon nyugvó kisajátításétól, ez a jogintézmény a lejegyzés. A kisajátítás és a lejegyzés, bár mindkettő az ingatlan tulajdonjogának korlátozását eredményezi, más-más eljárás keretei között folyik. A kisajátítási eljárás olyan egyfokú közigazgatási eljárás, ahol a határozatot meghozó közigazgatási szerv egyszerre dönt a kisajátítás elrendeléséről és a kártalanítás összegéről. Mindez elősegíti az azonnali kártalanítás elvének érvényesülését is. Ugyanakkor a lejegyzés esetében a kártalanítás összegéről és a lejegyzés elrendeléséről a legutóbbi időig az építésügyi hatóság külön határozatban döntött, amely számos gyakorlati problémát magában hordozott. Ahhoz, hogy ebben az esetben ne sérüljön a kártalanítás azonnaliságának követelménye, az alkalmazott bírói gyakorlat volt – bár ezt kifejezett törvényi rendelkezés nem támasztotta alá –, hogy a lejegyzés esetében is akkor esedékes a kártalanítási összeg megfizetése, amikor a lejegyzést elrendelő határozat jogerőre emelkedett. A lejegyzés sajátos jogalkotói megközelítése vezetett ahhoz, hogy a 22/2006. (VI. 15.) AB határozat megállapította, hogy a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzésnek, amely a kisajátítás egy sajátos formája, a szabályozása nem felel meg a kisajátítás követelményeinek. A 2008. elejétől hatályos módosítások eredményeképpen, bár még mindig nem sikerült ugyan teljes egészében a két jogintézményt összhangba hozni, az eljárások, a feltételek, a szempontok már igen közel állnak egymáshoz, és a törvény most már egyértelműen kimondja, hogy az építésügyi hatóság lejegyzéssel kapcsolatos eljárására a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Köszönhetően elsősorban a jogalkalmazásnak, mára a lejegyzés esetében is egyértelmű, hogy ugyanazok az alkotmányos követelmények határozzák meg.